



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 283 526
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LEIEBOLIG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Gullhaug Torg 1 0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Salomonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		106 850	1 576 822
Annen driftsinntekt		10 947	
Sum inntekter		117 797	1 576 822
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 028 225	2 351 548
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	8 045	
Annen driftskostnad	1	619 376	1 165 160
Sum kostnader		1 655 646	3 516 708
Driftsresultat		-1 537 849	-1 939 886
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		4 954 141
Annen renteinntekt		509	82 486
Sum finansinntekter		509	5 036 627
Annen rentekostnad		509 819	347 592
Sum finanskostnader		509 819	347 592
Netto finans		-509 310	4 689 035
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 047 160	2 749 149
Skattekostnad	3		632 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 047 160	2 116 845
Årsresultat		-2 047 160	2 116 845
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			2 116 844
Udekket tap		-2 047 160	
Annen egenkapital			1
Sum overføringer og disponeringer		-2 047 160	2 116 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	172 850	
Utsatt skattefordel			1
Sum immaterielle eiendeler		172 850	1
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	26 310 000	32 410 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 310 000	32 410 000
Sum anleggsmidler		26 482 850	32 410 001
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			1 113 115
Andre fordringer		37 200	80 184
Konsernfordringer	5		8 331 149
Sum fordringer		37 200	9 524 448
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	388 235	59 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 235	59 776
Sum omløpsmidler		425 435	9 584 224
SUM EIENDELER		26 908 285	41 994 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	964 000	760 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Beholdning av egne aksjer		-38 000	-38 000
Overkurs		17 798 381	22 268 001
Sum innskutt egenkapital		18 724 381	22 990 001
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	
Sum opptjent egenkapital		0	
Sum egenkapital	4	18 724 382	22 990 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 239 882	1 239 882
Øvrig langsiktig gjeld		667 629	667 629
Sum annen langsiktig gjeld		1 907 511	1 907 511
Sum langsiktig gjeld		1 907 511	1 907 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		963 722	427 785
Skyldige offentlige avgifter	7	21 684	120 110
Kortsiktig konserngjeld	6	3 265 220	15 951 727
Annen kortsiktig gjeld		2 025 766	597 091
Sum kortsiktig gjeld		6 276 392	17 096 713
Sum gjeld		8 183 903	19 004 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 908 285	41 994 225



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		35 718 218	37 119 492
Annen driftsinntekt		-451 797	3 404 939
Sum inntekter		35 266 421	40 524 430
Kostnader			
Varekostnad		3 348 834	6 979 948
Lønnskostnad	1	21 724 078	23 842 126
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 806 471	1 634 967
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 596 498
Annen driftskostnad	1	10 276 231	9 362 409
Sum kostnader		37 155 613	51 415 948
Driftsresultat		-1 889 192	-10 891 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		455 153	375 090
Sum finansinntekter		455 153	375 090
Annen rentekostnad		592 060	286 846
Annen finanskostnad		12 920	32 113
Sum finanskostnader		604 980	318 959
Netto finans		-149 827	56 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 039 018	-10 835 387
Skattekostnad	3	-377 571	-390 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 449	-10 445 170
Årsresultat		-1 661 447	-10 445 171
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 661 447	-10 445 171
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	801 106	520 633
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	815 012	829 851
Utsatt skattefordel	3	51 625	
Goodwill	2	14 665 116	15 998 308
Sum immaterielle eiendeler		16 332 859	17 348 792
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2,8	324 185	585 290
Sum varige driftsmidler		324 185	585 290
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		174 499	171 844
Sum finansielle anleggsmidler		174 499	171 844
Sum anleggsmidler		16 831 542	18 105 925
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6,8	-561 024	172 304
Andre fordringer		1 370 035	3 541 248
Konsernfordringer			0
Sum fordringer		809 011	3 713 553
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	754 026	1 123 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 026	1 123 203
Sum omløpsmidler		1 563 037	4 836 756
SUM EIENDELER		18 394 579	22 942 681



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	964 000	760 000
Beholdning av egne aksjer	4	-38 000	-38 000
Overkurs	4	6 703 771	4 112 703
Sum innskutt egenkapital		7 629 771	4 834 703
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital	4	7 629 772	4 834 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		325 945
Sum avsetninger for forpliktelser			325 945
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	1 239 882	1 239 882
Øvrig langsiktig gjeld	6	667 629	667 629
Sum annen langsiktig gjeld		1 907 511	1 907 511
Sum langsiktig gjeld		1 907 511	2 233 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	927 038	2 418 387
Skyldige offentlige avgifter		2 568 087	3 129 954
Kortsiktig konserngjeld	6	1 370 833	1 370 833
Annen kortsiktig gjeld	6	3 991 339	8 955 349
Sum kortsiktig gjeld		8 857 296	15 874 522
Sum gjeld		10 764 807	18 107 978



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 394 579	22 942 681



Konsernregnskap 2019

**LEIEBOLIG HOLDING AS
0484 OSLO**

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømpstilling
Revisjonsberetning



Leiebolig Holding AS

Årsberetning 2019

Virksomheten

Leiebolig Holding er en *Servicebedrift innen Utleiemegling - og boligforvaltning*.

Leiebolig Holding AS består av datterselskapene Leiebolig Utleiemegling AS, Leiebolig Forvaltning AS og Oslo Boligservice AS.

Virksomheten er lokalisert sentralt i Nydalen i Oslo og dekker området Oslo og Viken med våre tjenester.

Selskapets forretningside er å være en fullservice leverandør av tjenester for Utleiemegling av boliger for profesjonelle og private utleiery, og tilby forvaltnings- og boligservicetjenester for leietakere og utleiery i boliger og bygårder. Selskapet er markedsleder for levering av megling- og forvaltningstjenester til profesjonelle utleiery. Se www.leie-bolig.no Selskapet har også en betydelig portefølje av boliger for private utleiery.

Marked

Markedet for selskapets tjenester er betydelig. Ca. 25 % av alle boforhold i Norge er et leieforhold. I de større byene er andelen vesentlig større slik som i Oslo hvor andelen nærmer seg 30 %.

Vi ser økt etterspørsel etter våre tjenester både overfor leietakere som ønsker en profesjonell mellommann og private og profesjonelle utleiery som ønsker leverandører som kan ivareta hele verdikjeden i eie- og leieforhold. Dette gjelder både profesjonelle og private utleiery, gårdeiere og leietakere.

Selskapet planlegger for ekspansjon i sentrale områder og forventer en vesentlig økning i oppdragsmengden fremover.

Oversikt over utvikling og resultat

Selskapets hadde en omsetning på 35,3 MNOK i 2019 som er en nedgang fra foregående år. Nedgangen skyldes konsolideringseffekter etter avslutningen av et større utviklingsprosjekt innen digitalisering i 2018.

Konsernets resultat i 2019 er på minus 1 661 447 NOK.

Selskapets egenkapital og likviditetssituasjon er god ved utgangen av regnskapsåret 2019.

Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet. 2019 er et unntaksår for virksomheten.

Selskapets utvikling i 2020 er god og i tråd med selskapes budsjetter. Selskapet forventer en vesentlig vekst i omsetning og resultat vs 2019.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Markedet for våre tjenester er relativt stabile. Markedsnedgang og oppgang initierer ulike drivere for vårt marked, og begge scenarier har flere positive utfall. Usikkerheten rundt Corona situasjonen har falt positivt ut med økt henvendelse fra utleiery og god tilgang på leietakere. Det er knyttet en viss usikkerhet til videre utvikling mht. åpningen av samfunnet og spesielt til studiestart høsten 2020.

Finansiell risiko

Vår finansielle risiko er begrenset og i stor grad knyttet til leietakernes betalingsevne. Leietakernes betalingsevne er stabil og har vært det historisk.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Virksomheten benytter årlig ca 3 % av omsetningen på utviklingsaktiviteter, spesielt innenfor digital forbedring og prosessering, samt innefor utvikling av nye tjenester for våre ulike kundegrupper.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2019 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på total 148 dager i 2019, noe som utgjorde 2 % av total arbeidstid. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Selskapet har pr utgangen av året 24 ansatte, av disse er 11 kvinner (46%). Kvinneandelen i administrative stillinger utgjør 55 %, mens andelen av kvinner i lederstillinger utgjør 33 %.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det legges allikevel vekt på en balansert fordeling av kjønn i ulike typer stillinger i selskapet.

Bedriften har et bevist forhold for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. På samme måte som ved likestilling i ansettelser etterstreber virksomheten en naturlig representasjon ved ulik etnisk bakgrunn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er regulert av konsesjoner og pålegg. Selskapets meglervirksomhet er regulert under lov om eiendomsmegling. Selskapet har i 2019 ikke mottatt noen pålegg fra konsesjonsgivende myndighet. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2019 og økonomiske stilling ved årsskiftet.



Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2019 hatt et underskudd på kr 1 661 447 etter skatt, som foreslåes anvendt ved:
Udekket tap på; kr 1 661 447.

Oslo, 20 mai 2020

Hans P. Salomonsen
styrets leder/daglig leder

Håvard Tverdal
Styremedlem

Halvor T. Svartdal
Styremedlem

**Konsern**
Resultatregnskap for 2019
LEIEBOLIG HOLDING AS

Morselskap			Konsern		
2019	2018		Note	2019	2018
106 850	1 576 822	Salgsinntekt		35 718 218	37 119 492
10 947	0	Annen driftsinntekt		(451 797)	3 404 939
117 797	1 576 822	Sum driftsinntekter		35 266 421	40 524 430
0	0	Varekostnad		3 348 834	6 979 948
1 028 225	2 351 548	Lønnskostnad	1	21 724 078	23 842 126
8 045	0	Avskrivning på varige driftsmid ...	2	1 806 471	1 634 967
0	0	Nedskrivning av varige driftsmi ...		0	9 596 498
619 376	1 165 160	Annen driftskostnad	1	10 276 231	9 362 409
1 655 646	3 516 708	Sum driftskostnader		37 155 613	51 415 948
(1 537 849)	(1 939 886)	Driftsresultat		(1 889 192)	(10 891 518)
0	4 954 141	Inntekt på investering i datters ...		0	0
509	82 486	Annen renteinntekt		455 153	375 090
509	5 036 627	Sum finansinntekter		455 153	375 090
509 819	347 592	Annen rentekostnad		592 060	286 846
0	0	Annen finanskostnad		12 920	32 113
509 819	347 592	Sum finanskostnader		604 980	318 959
(509 310)	4 689 035	Netto finans		(149 827)	56 131
(2 047 160)	2 749 149	Resultat før skattekostnad		(2 039 018)	(10 835 387)
0	632 304	Skattekostnad	3	(377 571)	(390 216)
(2 047 160)	2 116 845	Årsresultat		(1 661 447)	(10 445 171)
0	0	Årsresultat etter minoritetsin...		(1 661 447)	(10 445 171)
		Overføringer			
0	2 116 844	Konsernbidrag		0	0
(2 047 160)	0	Udekket tap		(1 661 448)	(10 445 171)
0	1	Overføringer til/fra annen egen ...		0	0
(2 047 160)	2 116 845	Sum overføringer og dispon ...	4	(1 661 447)	(10 445 171)



LEIEBOLIG Holding AS Noter til regnskapet 2019.

Regnskapsprinsipper

Dette regnskapet viser resultat og finansiell stilling for Leiebolig Holding AS samt konsernet. Konsernet omfatter Leiebolig Holding AS og datterselskapene Leiebolig Forvaltning AS, Leiebolig Utleiemegling AS og Oslo Boligservice AS. Alle selskapene er 100 % eide. Regnskapet kan rekvireres fra selskapets kontor i Gullhaug Torg 1, Oslo.

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.

Konsolidering

Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert i konsernregnskapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer på leveringstidspunktet

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført. Morselskapet har utsatt skattefordel på kr 2 937 217.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat og kostnadsføres som del av skattekostnaden. Skyldig betalbar skatt i balansen endres med effekten av konsernbidrag.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er ingen prinsippendringer.



LEIEBOLIG Holding AS Noter-til regnskapet 2019

Note 1 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser m.m

Morselskap

	2019	2018
Lønninger	865 722	2 004 333
Arbeidsgiveravgift	115 420	260 632
Pensjonskostnader	45 720	85 274
Andre ytelser	1 363	1 309
Sum	1 028 225	2 351 548

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder og styrets leder har mottatt kr 900 267 i lønn og kr 78 969 i andre ytelser og får sin lønn fra Leiebolig Holding AS og Leiebolig Forvaltning AS.

Det er utbetalt kr 1 239 577 i lønn og kr 175 185 i andre ytelser til medlemmer av styret i 2019. Styremedlemmene har fått utbetalt lønn fra andre selskaper i konsernet.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar herunder utarbeidelse av konsernregnskap og noter utgjør kr 62 000 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 29 000 ekskl. mva. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skatteskjemaer og annen bistand.

Konsern

	2019	2018
Lønninger	17 779 283	19 635 361
Arbeidsgiveravgift	2 748 697	2 972 050
Pensjonskostnader	661 980	328 467
Andre ytelser	534 117	906 248
Sum	21 724 078	23 842 126

Gjennomsnittlig antall årsverk: 27

Ytelser til ledende personer

Daglig leder og styrets leder har mottatt kr 900 267 i lønn og kr 78 969 i andre ytelser. Det er utbetalt kr 1 239 577 i lønn og kr 175 185 i andre ytelser til medlemmer av styret i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar herunder utarbeidelse av årsregnskap og noter utgjør kr 294 500 eks. mva.

Andre attestasjonsoppdrag er kostnadsført med kr 3 000 eks mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 69 100. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skatteskjemaer og annen bistand.



LEIBOLIG Holding AS
Noter til regnskapet 2019

Note 2 - Spesifikasjon av anleggsmidler

Morselskap

	Programvare
Anskaffelseskost 1/1	0
Tilgang	180 895
Avgang	0
Anskaffelseskost 31/12	180 895
Avskrivninger 1/1	0
Årets avskrivninger	8 045
Nedskrivning	0
Avskrivninger 31/12	8 045
Bokført verdi 31/12	172 850
Lineære avskrivninger	20 %
Økonomisk levetid	5 år

Konsern

	Kontor- maskiner	Inventar/ verktøy	Program- Vare	Hjemmeside	Konsern- goodwill	Sum
Anskaffelseskost 1/1	836 938	1 788 830	16 187 150	906 320	26 663 845	46 383 083
Tilgang	74 904	0	402 904	0	0	477 808
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31/12	911 842	1 788 830	16 590 054	906 320	26 663 845	46 860 891
Avskrivninger 1/1	758 544	1 281 934	15 666 518	76 468	10 665 537	28 449 001
Årets avskrivninger	60 384	275 625	108 524	28 746	1 333 192	1 806 471
Avskrivninger 31/12	818 928	1 557 559	15 775 042	105 214	11 998 729	30 255 472
Bokført verdi 31/12	92 914	231 271	815 012	801 106	14 665 116	16 605 419
Lineære avskrivninger	20%	12,5-33 %	12,5-25 %	33 %	5 %	
Økonomisk levetid	5 år	3-8 år	4-8 år	3 år	20 år	

Note 3 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:	
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	0
Netto skattekostnad	0

Skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-2 047 160
Konsernbidrag	0
Permanente forskjeller	-311 138
Midlertidige forskjeller	0
Underskudd til fremføring	0
Avgitt konsernbidrag	0
Sum årets skattegrunnlag	-2 358 298



LEIBOLIG Holding AS Noter til regnskapet 2019

Konsern

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	-311 571
Netto skattekostnad	311 571

Note 4 Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr 964 000 består av 964 aksjer à kr 1 000. Aksjene eies av:

	Antall aksjer
Petori Invest AS	456 aksjer
BolTve AS	266 aksjer
Hektor AS	204 aksjer
Egne aksjer	38 aksjer

Morselskap

	IB 1/1	Årets resultat	Nyemisjon	Føring mot EK	UB 31/12
Aksjekapital	760 000	0	204 000	0	964 000
Egne aksjer	-38 000	0	0	0	-38 000
Overkurs	22 268 001	-2 047 160	7 311 790	-9 734 250*	17 798 381
Sum	22 990 001	-2 047 160	7 515 790	-9 734 250	18 724 381

Konsern

	IB 1/1	Årets resultat	Nyemisjon	Føring mot EK	UB 31/12
Aksjekapital	760 000	0	204 000	0	964 000
Egne aksjer	-38 000	0	0	0	-38 000
Overkurs	4 112 703	-1 427 447	7 311 790	-3 059 275*	6 937 771
Sum	4 834 703	-1 427 447	7 515 790	-3 059 275	7 863 771

*Korreksjon av feil i regnskapet fra tidligere år er korrigert direkte mot egenkapitalen. I tillegg har selskapet fusjonert med Boligutleie.no AS og Leiebolig AS.

Note 5 Datterselskap

Morselskap

Selskapet eier følgende datterselskap 100%

	Kostpris	Årets resultat	EK 31/12
Oslo Boligservice AS	30 000	-77 061	116 739
Leiebolig Forvaltning AS, Oslo	20 920 000	1 671 645	2 352 167
Leiebolig Utleiemegling AS, Oslo	5 360 000	-225 679	1 831 368

Note 6 Mellomværende konsern/aksjonærer

Morselskap

	2019	2018
Kundefordring	0	1 113 115
Kortsiktig fordring	0	8 331 149
Langsiktig gjeld	1 907 511	1 907 511
Leverandørgjeld	963 722	395 205
Kortsiktig gjeld	3 265 220	15 951 727



LEIEBOLIG Holding AS
Noter til regnskapet 2019

Konsern

	2019	2018
Kortsiktig gjeld	1 370 833	1 370 833
Langsiktig gjeld	1 907 511	1 907 511
Kortsiktig gjeld	225 000	4 000 000

Note 7 Bundne bankinnskudd

Mor

Av innestående bank er kr 0 bundne skattetrekksmidler.

Konsern

Av innestående bank er kr 744 076 bundne skattetrekksmidler.

Konsernet har en kassakredittramme på kr 1 700 000. Trukket på kassakreditten per 31.12.19 er kr 5 160.

Note 8 Panteheftelser

Panteheftelser:	2019	2018
Driftstilbehør	2 500 000	2 500 000
Factoring	2 500 000	2 500 000
Sum	5 000 000	5 000 000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2019	2018
Varige driftsmidler	324 185	585 230
Kundefordringer	206 682	447 478
Sum	530 867	1 032 708



Kontantstrømanalyse 2019 Leiebolig Holding AS - konsern

	2019	2018
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	-2 039 018	-10 835 387
- Periodens betalte skatt	0	-823 895
+ Avskrivninger	1 806 471	1 634 967
- Føring direkte mot egenkapital	-3 059 274	0
+Nedskrivning	0	9 596 498
+/- Endring kundefordringer	733 328	789 450
+/- Endring leverandørgjeld	-1 491 349	-157 316
+/- Endring andre tidsavgrensingsposter	-3 357 317	1 773 318
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-7 407 159</u>	<u>1 977 635</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
+ Innbetalinger ved salg driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-477 808	-3 555 631
- Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	0	-1 000 000
+/-Avgitt lån	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-477 808</u>	<u>-4 555 631</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
+Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalt aksjekapital	7 515 790	0
-Utbetaling av utbytte/konsernbidrag	0	0
+/- Endring kortsiktig lån kredittinstitusjoner	0	4 000 000
+/-Inn-/utbetalinger ved langsiktig utlån datterselskap	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>7 515 790</u>	<u>4 000 000</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-369 177	1 422 004
+ Beh. av kont. og kont.ekvivalenter ved periodens begynnelse	1 123 203	-298 801
= Beh. av kont. og kont.ekvivalenter ved periodens slutt	<u>754 026</u>	<u>1 123 203</u>



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Leiebolig Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leiebolig Holding AS som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 2 047 160 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 1 661 447, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Leiebolig Holding AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Leiebolig Holding AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisomr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og **fraskriver seg** ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets leders ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonspraksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonspraksis i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde
- Innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte årsregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2020

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen
registrert revisor